

イヒナビ

vol.31

ihinavi

旭化成ホームズ株式会社
東京法人支店



～将来の資産を考えるなら、戸建て住宅～

戸建てはマンションより資産価値が高い

～資産運用にも繋がる家づくりの基本～

資産価値が下がらない家とは

【将来の資産を考えるなら、戸建て住宅】

戸建てはマンションより 資産価値が高い？



2026年も物価高が続く予想、家づくり＝資産という考えに

エコノミスト調査では、2026年度も消費者物価上昇率が2%超で推移する見方が目立ち、利上げが「適切」とする声も一定数あります。つまり、インフレの粘着と金利上振れリスクが同時に意識される局面が続く想定です。可処分所得を圧迫する要因が残る一方で、現金価値は目減りしやすいので、住まいを「消費」ではなく「資産」として設計する重要性が高まっています。



データが示す「戸建ての下がりにくさ」

東洋経済の記事によると、一般的にはマンションの方が戸建てより資産価値が高いと言われていましたが、実はそうではないということが明らかになりました。新築時の分譲戸建てとその後の中古取引をひもづけた分析では、都心寄りの価格が高いエリアほど下落幅が小さいという傾向が確認されています。立地力が需要を下支えし、築年が進んでも価格の“底”が形成されやすいのが戸建ての強みだそうです。

土地が価値を下支えする

戸建ての価格は、時間とともに劣化する建物だけでなく、劣化しない「土地」の価値によって支えられます。築年が進んでも、整形で再建築がしやすく、生活利便性の高いエリアにある土地は需要が途切れにくく、将来の売却や住み替え時に価格の“底”をつくってくれます。土地そのものの希少性は、建物の改修や建替えを通じて価値を積み上げられる余地にもなり、長期で見た資産性を安定させます。



【資産運用にも繋がる家づくり】

30年後も価値が残る 家を建てよう



資産価値はまず立地で決まります。最寄り駅への距離や生活利便性、治安・医療などの“街の総合力”が高い人気エリアは値下がりしにくく、将来の売却時も問い合わせが集まりやすくなります。そして重要なのが、近年増加している風水害や地震への備えができているか？また、メンテナンスが行われているかにより、家の資産価値は大きく変化していきます。同じ立地で建てられた家であっても災害への備えやメンテナンスがきちんとされていないと、価値は大きく下がってしまいます。

省エネ・耐震・災害リスクへの備え

エネルギー価格の高止まりにより、省エネ性能は今後ますます重要になります。

断熱等級や開口部性能が低い住宅は相対的に選ばれにくくなるため、次世代水準を満たす断熱・設備を押さえないとこです。

また耐震性は長期の安心と資産性の両方に直結していきます。ハザードマップなどで安全な土地を選ぶことも重要ですが、そのような土地は人気が高いのも現状です。家自体が災害に対する備えができているということは、家の資産価値にもつながります。



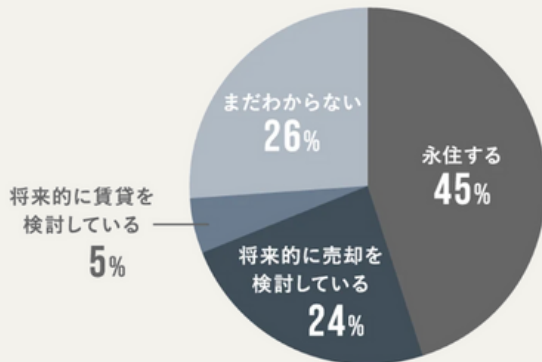
メンテナンスで資産価値は大きく変動する

定期的なメンテナンスが行き届き、設備更新や防蟻などの履歴が整っている家は、売却時の印象が良く、高値で早期成約になりやすい傾向があります。さらに、ライフステージに合わせて間取りを柔軟に変えられる“可変性”は、次の持ち主にとっても魅力となり、資産価値の下支えになります。スケルトン&インフィルの発想など、構造体に手を触れず内部を更新しやすい計画は、長期保有・世代継承の双方で強みになります。

新しい家づくりの考え方

今、選択肢は永住だけではない

生き方や価値観が多様化している今、さまざまな選択肢を残すことができる住まいの在り方が求められています。将来の住み替えを視野に入れて「資産価値」の高い家を選ぶことが重要です。



検討物件の永住・売却・賃貸意向

今、永住する前提で住まいを検討される方は全体の半数以下。売却や賃貸の意向が建てる段階では明確に決まっていない方も多く、将来の選択肢をなるべく多く持てるようにしておくことが大切です。

※構成比は小数点以下を四捨五入しています。
出典：リクルート SUUMOリサーチセンター「住宅購入・建築検討検討者」調査（2022年）より抜粋して作成

ヘーベルハウスの「資産価値が高い」理由

ヘーベルハウスの資産価値が高い理由は、床と外壁のALCコンクリート・ヘーベル。建物の傷みやすい部分に耐久性のある素材を使っていることが、高い資産価値を維持できる理由です。

POINT 01

丈夫で長持ちする建材

ヘーベルハウスの資産価値が高い理由は、床と外壁のALCコンクリート・ヘーベルにあります。建物の傷みやすい部分に耐久性のある素材を使っているため、資産価値を維持することが可能となります。



ALCコンクリート・ヘーベル

経年変化が少なく、30年以上たっても寸法変化は0mm。その耐久性は60年以上続きます。

POINT 02

世界で100年以上の実績

世界で、日本で、建築当時と変わらぬ姿のまま今も建ち続ける。その悠々たる佇まいが、ALCコンクリート・ヘーベルの確かな性能を物語っています。



スウェーデンの住宅



ドイツの集合住宅

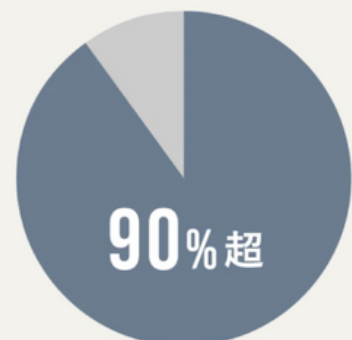


クウェートのテラスハウス

POINT 03

築30年以上経ったヘーベルハウスの残存率

ヘーベルハウスは、築30年を超える家でも残存率が90%以上。長期間にわたって住み続けることが可能です。



※2025年当社調べ

HEBEL HAUSなら 資産をここまで保つことが可能です

事例 1



竣工年	2009年 (Y市 築9年)	売買成約価格	4,200万円
建物価格	1,800万円 (約64万円/坪)	土地価格	2,400万円
構造	軽量鉄骨造 2階建て (間取) 3LDK (残存率) 70%		
土地面積	108㎡(約32坪)	建物面積	約93㎡(約28坪)

事例 2



竣工年	1996年 (O区 築21年)	売買成約価格	4,800万円
建物価格	950万円 (約38万円/坪)	土地価格	3,850万円
構造	軽量鉄骨造 2階建て (間取) 2LDK (残存率) 40%		
土地面積	77㎡(約23坪)	建物面積	約83㎡(約25坪)

事例 3



竣工年	1988年 (F市 築29年)	売買成約価格	2,700万円
建物価格	700万円 (約17万円/坪)	土地価格	2,000万円
構造	軽量鉄骨造 2階建て (間取) 3LDK (残存率) 25%		
土地面積	230㎡(約69坪)	建物面積	約136㎡(約41坪)

事例 4



竣工年	1977年 (F市 築39年)	売買成約価格	3,000万円
建物価格	450万円 (約12万円/坪)	土地価格	2,550万円
構造	軽量鉄骨造 2階建て (間取) 4LDK (残存率) 20%		
土地面積	214㎡(約65坪)	建物面積	約125㎡(約38坪)

＜編集後記＞

いまは、家を『消費』ではなく『資産』として捉える時代だと強く感じています。

物価と金利が読みづらい環境でも、立地と土地価値を核に、維持管理の手間と将来の使い勝手まで設計できれば、住まいは確かな拠り所になります。

HEBEL HAUSは、計画的なメンテナンス体制と高耐久・高耐震のつくり、さらに風水害への備えまで徹底しており、保有期間を通じて“価値の減り方”を穏やかにできる点が特長です。

実際、長期にわたり外装や防水の更新履歴が整っている物件は査定でも評価されやすく、災害時の安心感は居住継続の判断にも直結します。

家族の暮らしを支えながら、将来の選択肢も広げていくには、資産になる家が重要です。これからの家づくりは、買って終わりではなく、価値を育てていくプロジェクトです。

是非、資産になる家づくりに関して、お気軽にお問い合わせください。

旭化成ホームズ株式会社
東京法人支店